

河北省保定市莲池区人民法院 执行裁定书

(2020)冀0606执恢109号

申请执行人刘征，男，1975年7月30日出生，汉族，身份证号：130603197507300612，住河北省保定市莲池区斜街后巷42门4号。

被执行人马宏伟，男，1977年6月2日出生，汉族，身份证号：130604197706020011，住河北省保定市莲池区兴华路188号内2号9-4-202。

被执行人刘红梅，女，1979年2月18日出生，汉族，身份证号：130604197902180928，住河北省保定市莲池区三丰东路15号1-4-301。

申请执行人刘征诉被执行人马宏伟、刘红梅民间借贷纠纷一案，本院依据已经发生法律效力（2019）冀0606民初3091号民事判决书，申请执行人于2020年7月6日申请执行。在审理过程中，本院查封了被执行人马宏伟、刘红梅名下房产，因被执行人至今未履行应尽法律文书所确定的义务，依法对该房产进行评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条之规定，裁定如下：

一、拍卖被执行人马宏伟、刘红梅购买的河北秀兰房地产集团有限公司名下坐落于瑞兴路69号秀兰尚城小区12号楼1单元402室房产[不动产权证号：冀（2017）保定市不动产权第0015278号]一套。

二、拍卖被执行人刘红梅购买的保定天地仁房地产开发有限公司名下坐落于东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室房产

[不动产权证号：冀（2017）保定市不动产权第 0021527 号]一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判员 姜 巍
二〇二〇年七月二十日
书记员 邵 壮

A red circular seal of the Baoding City People's Court. The seal features the court's name in Chinese characters around the perimeter: "保定市中级人民法院" (Baoding City Intermediate People's Court). In the center, there is a five-pointed star above a stylized architectural structure, likely representing the Tiananmen Gate. The seal is stamped over the signature area.

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c108c51944ec4b38a3a7233f0aec0cd2

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行刘征（申请执行人）与刘红梅等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年07月17日委托我平台对刘红梅（所有权人）名下/所有的东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：97.16平方米

单位面积价格：10,440元/㎡

参考财产价格：1,014,350元

一、财产基本情况

财产名称	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室(房产)	面积	97.16M ²
坐落	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室	户型	2室1厅1卫
所在小区	仁和宜佳公寓	建筑朝向	南北
所在楼层	10层	规划用途	成套住宅
全部楼层	20层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月17日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	14,000.00元/M ²	最低单价	10,957.40元/M ²	平均单价	12,281.40元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	仁和宜佳公寓	开发商	保定天地仁房地产开发有限公司
小区均价	13,830元/M ²	占地面积	6881M ² [约11亩]
环比上月	上升-2.66%	建筑面积	28151M ²
建成年份	2011年	绿化率	35.0
包含用途	住宅(200套) 商铺	容积率	3.5
建筑类型	高层	周围交通	39路, 27路, 37路, 55路, 53路, 308路, 108路, 5路, 28路, 58路, 12路, 50路, 101路
物业公司	保定天地仁物业有限公司		

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格， ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2020年07月17日的参考价值为1,014,350元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年07月17日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020071700338 号

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行(2020)冀0606执恢109号,申请执行人刘征与被执行人刘红梅,马宏伟借款合同纠纷一案中,于2020年07月17日委托我平台对刘红梅名下/所有的东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 97.16 平方米

标的物总价: 1,164,414 元

标的物单价: 11,984 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室
城市名称	保定市
行政区名称	莲池区
小区名称	仁和宜佳公寓
房屋坐落	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室
房屋面积	97.16 平方米
所在楼层	10
总楼层	20
朝向	南北
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	冀（2017）保定市不动产权第0021527号
规划用途	成套住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

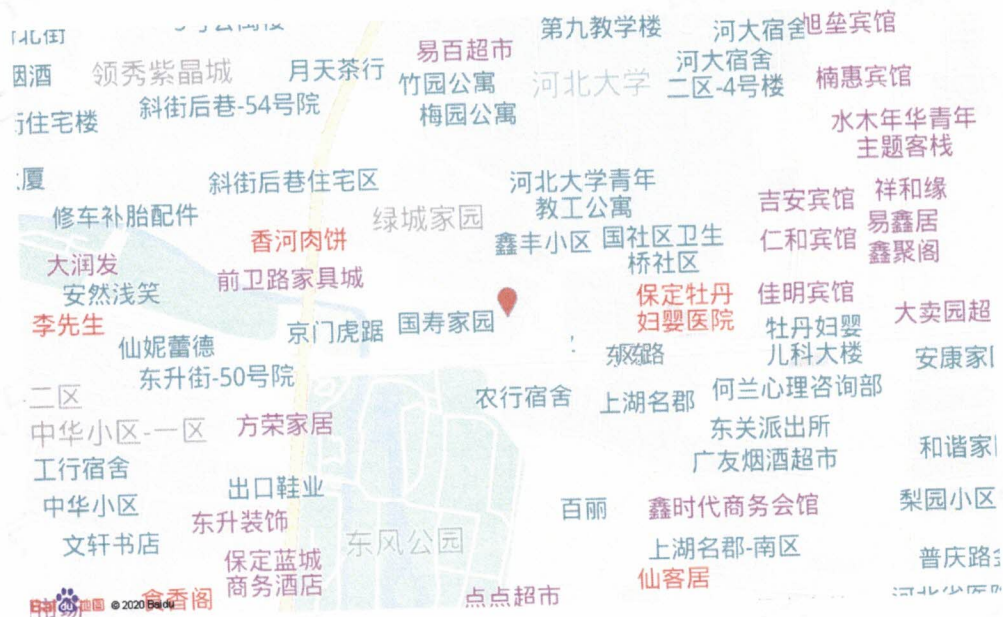
本次网络询价时间为：2020年07月17日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
仁和宜佳	普通住宅	2011年	12,321
仁合宜家	普通住宅	未知	12,738
仁和宜佳公寓	普通住宅	2010年	12,822
国寿家园	普通住宅	2005年	14,095
园林局职工生活区	普通住宅	1998年	10,134

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	水利局,地址:10路;37路;53路;55路;101路;108路;游1路;游3路;游5路;前卫路家具城,地址:6路;27路;28路;55路。
教育	精学思教育培训学校,地址:河北省保定市莲池区区长城北大街55号;天成教育,地址:河北省保定市莲池区长城北大街180号附近。
医疗	保定牡丹妇婴医院,地址:河北省保定市莲池区东风东路335号;孟祥娟诊所,地址:保定市东风东路177号。
购物	美惠生活超市(红旗大街店),地址:保定市莲池区红旗大街516号;大润发(保定店),地址:保定市莲池区东风中路89号。
生活	园林局职工生活区,地址:东关街道东风东路188号;美惠生活超市(红旗大街店),地址:保定市莲池区红旗大街516号。
娱乐	欢乐颂KTV,地址:五四中路123号;摩堡娱乐,地址:河北省保定市莲池区东风东路379附近。

注:参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据,相关信息来自公开及企业内部统计数据,仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据,仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时,参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算,同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》,通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等;有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差

异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格，A-交易情况修正系数，B-市场状况修正系数，C-区域因素修正系数，D-个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物价格，a-标的物年纯收益，r-标的物报酬率，g-收益年递增率，n-标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，常简称为 SVM，又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策

树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树(不是分类树), GBDT用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06
单价(元/平方米)	11,641	11,355	11,961	12,156	11,901	11,943

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 1,164,414 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年07月16日

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年(自 2020年07月17日起至2021年07月16日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供估价参考, 京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020071700131428号)

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行 刘征(申请执行人)与 刘红梅, 马宏伟(被执行人)(2020)冀0606执恢109号(借款合同纠纷)一案中, 于2020年07月17日委托我平台对 刘红梅(所有权人)名下/所有的 东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室进行网络询价。现已完成网络询价, 具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	东风东路225号仁和宜佳公寓2号楼3单元1001室
所在小区	仁和宜佳公寓
建筑面积	97.16平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	10
总楼层	20
建成年代	
规划用途	成套住宅

注: 以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 97.16 m²

单位面积价格: 12194.00 元/m²

财产参考总价: 1184769.00 元

结果有效期: 至2021年07月17日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年07月17日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

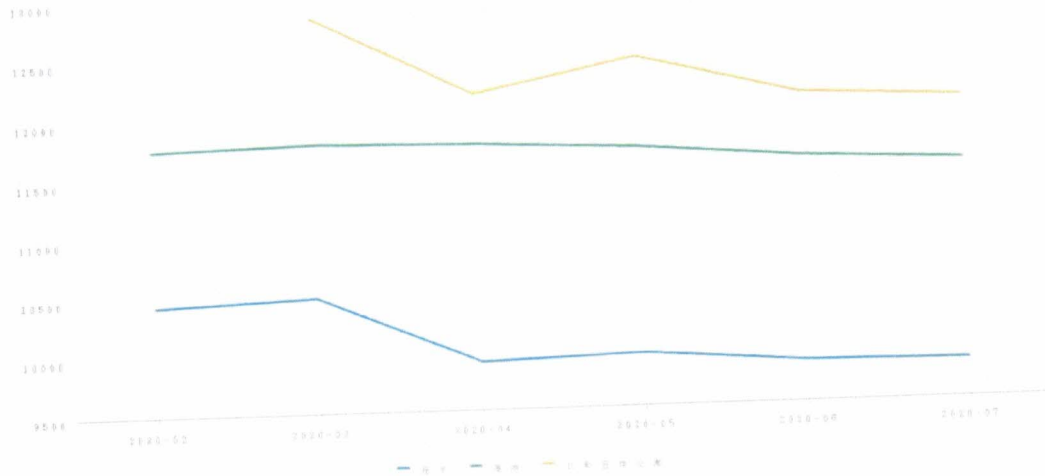
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	河大国际教育服务中心：莲池区五四东路180号； 河北大学(南院)：五四东路105号； 中华路小学：莲池区辅誉街99号； 保定三中分校：长城北大街178号； 保定市前卫路小学：长城北大街256号；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(东城支行营业部)：东风东路192号； 中国银行24小时自助银行(前卫支行)：东风中路2(长城北大街长城南大街路口附近)； 中国银行(前卫支行)：东风中路2号； 中国工商银行：莲池区东风中路122附近； 中国邮政储蓄银行(红旗大街营业所)：红旗大街魅力东方底商2号；
幼儿园	红星国际幼稚园(营中街)：东风东路小营坊营西街15号； 东关幼儿园(柳颂街)：柳颂街50号； 大风车幼儿园(东关大街店)：红星街道东关大街182号； 北京博苑保定幼儿园：东关大街与长城南大街交叉口东北50米； 小牛津幼儿园：北大街与后平嘉胡同交汇处西南；
公交车站	水利局(公交站)：(停运)D1路/保定府游览专线;101路;108路;10路;37路;53路;55路;游1路;游3路;游5路; 前卫路家具城(公交站)：(停运)6路;108路;27路;28路;316路;55路;602路; 东关公园(公交站)：316路;602路; 东皋春雨(公交站)：(停运)D1路/保定府游览专线; 东风公园(公交站)：(停运)6路;(停运)快巴805路;(停运)快巴816路;101路;37路;52路(阳光盛景);快巴813路;游1路;游5路;
药店	普济堂大药房：莲池区东风东路209附近； 伟康大药房(东风中路店)：东风中路18； 保定康源平民大药房七分店(辅誉街店)：辅誉街9号11号； 一笑堂药房(红旗大街店)：红旗大街80号； 国宝鹤年堂：辅誉街与长城南大街交叉口西100米；
公园	东风公园：长城南大街69号(近东风东路)；
	福瑞便利店：莲池区东风东路209附近； 便民超市(长城北大街)：北河沿与长城北大街交叉口西50米；

超市	萱祥超市：莲池区东风东路342号附近； 立琼便利店：长城北大街前卫路家具城北行120米路西； 公园综合商店(长城南大街)：区长城南大街34号(东风公园)；
健身	旅馆茶艺健身：五四中路与长城北大街交叉口西50米； 魅力舞蹈健身：莲池区红旗大街422号正大超市2层； 河北大学教职工健身活动中心：明通道与韶光路交叉口东南100米河北大学博物馆； 陈淼瑜伽工作室(五四路店)：莲池区五四中路领秀紫晶城一号公寓楼1313室； 米雀国际健身(河大店)：莲池区五四路五四东路与合作路交叉口南行100米金象小区西1号；
医院	中华社区卫生服务站：石柱街45、53； 河北大学医院：长城北大街269号； 石柱街社区卫生服务站：中华路195； 保定市第一中心医院：长城北大街320号；
商场	无

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注：数据源自高德地图，根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注，仅供参考

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

